

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mit Verlust verkauft: Warum eine private Immobilienrechnung noch keine frei verrechenbare Steuerposition ist

Wie bereite ich einen österreichischen Immobilienverkauf mit vermutetem Verlust für die steuerliche Prüfung auf.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Verkaufspreis liegt unter dem Betrag, den du früher bezahlt und später zusätzlich ausgegeben hast. Du vermutest einen steuerlichen Verlust und möchtest ihn in Österreich mit deinem Gehalt verrechnen. Für diese Schlussfolgerung fehlen mehrere getrennte Prüfungen. Dieser Beitrag beschreibt die Vorbereitung für deine Steuerberatung und empfiehlt keinen Verkauf zur Erzeugung eines Verlusts.

Private Geldrechnung und steuerliche Ermittlung unterscheiden

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle zunächst die tatsächlichen Vorgänge zusammen. Erwerb, spätere Aufwendungen, Nutzung und Verkauf erhalten eigene Unterlagen und Daten. Kennzeichne, welche Beträge tatsächlich bezahlt, nur geschätzt oder noch offen sind.

Diese private Rechnung ist eine Arbeitsgrundlage. Welche Positionen steuerlich wie berücksichtigt werden, entscheidet sie nicht. Eine Ausgabe kann für deinen Alltag wichtig gewesen sein, ohne dass sie in genau derselben Weise in die steuerliche Grundstücksermittlung eingeht. Die konkrete Einordnung übernimmt die zuständige Beratung.

Die besondere Ausgleichsgrenze beachten

Das BMF beschreibt für private Grundstücksverluste einen besonderen, begrenzten Ausgleich statt einer freien Verrechnung mit allen anderen Einkünften. § 30 Absatz 7 EStG 1988 regelt den verbleibenden privaten Grundstücks-Jahresverlust und dessen begrenzten Ausgleich mit bestimmten Vermietungseinkünften.

[\[BMF-VERLUST\]](#) [\[ESTG-30\]](#)

Der Artikel wendet weder die dortigen Rechenschritte noch einen Antrag auf deinen Fall an. Wichtig für die Vorbereitung ist: Ein negativer privater Saldo wird nicht automatisch zu einer beliebig verwendbaren Steuerposition beim Gehalt.

Ein erfundener Fall mit mehreren Ebenen

Eine Verkäuferin addiert ihren alten Kaufpreis, persönliche Einrichtungswünsche und spätere Arbeiten. Der aktuelle Verkaufserlös liegt darunter. Sie trägt die Differenz als erwartete Erstattung in ihr Umzugsbudget ein.

In der Vorbereitung wird diese vermeintlich sichere Einnahme wieder als offen gekennzeichnet. Die Beratung soll zunächst den steuerlichen Vorgang und das maßgebliche Ergebnis ermitteln. Danach werden andere relevante Grundstücksveräußerungen desselben Kalenderjahres und passende weitere Einkunftsangaben geprüft. Das Beispiel behauptet keine bestimmte Erstattung und keine pauschale Abziehbarkeit der genannten Aufwendungen.

Nicht nur die eine Immobilie mitbringen

Frage nach, welche weiteren eigenen Veräußerungen und Einkünfte für den tatsächlichen Ausgleich berücksichtigt werden müssen. Gib vollständige zutreffende Informationen für den abgefragten Zeitraum weiter. Ein einzelner Objektordner kann die notwendige Jahresbetrachtung unvollständig lassen.

Lege vorhandene frühere steuerliche Behandlung und Absetzungen bei. Wenn eine Unterlage fehlt, notiere konkret, von welcher Stelle sie beschafft werden soll. Eine geschätzte Vorgeschichte kann die vermeintliche Genauigkeit einer großen Rechentabelle täuschen.

Das Ergebnis mit seinem Umfang dokumentieren

Bitte um eine verständliche Rückmeldung: Welches Ergebnis betrifft die Veräußerung, welche Begrenzung wird angewandt und welche Handlung oder Erklärung ist noch erforderlich? Anträge, zeitliche Verteilung und spätere Nutzung gehören in die individuelle Gestaltung. Der Beitrag gibt dafür keine allgemeine Wahlentscheidung vor.

Für deinen eigenen Finanzplan verwendest du anschließend nur einen entsprechend eingeordneten Betrag. Bis dahin bleibt die Steuerwirkung offen. Damit kannst du einen wirtschaftlich enttäuschenden Verkauf sachlich prüfen, ohne den Verlust durch eine ungeklärte zusätzliche Erstattung rechnerisch schönzumachen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Erwerb

Kaufdatum, Kaufpreis und Urkunde: Trag ein, was belegt ist.

02 / Spätere Aufwendungen

Welche Ausgaben hattest du später? Kennzeichne: bezahlt, geschätzt oder offen.

03 / Bisherige Nutzung

Wie wurde die Immobilie genutzt – selbst bewohnt, vermietet, gemischt – und in welchen Zeiträumen?

04 / Verkaufserlös

Welcher Verkaufspreis ist vereinbart oder erwartet und zu welchem Datum?

05 / Weitere Verkäufe im Jahr

Hast du im selben Kalenderjahr weitere Grundstücke veräußert? Kurz auflisten.

06 / Weitere Einkünfte

Welche Einkünfte, etwa aus Vermietung, fragt die Beratung für die Prüfung ab?

07 / Frühere steuerliche Unterlagen

Welche früheren Bescheide oder Absetzungen liegen vor, welche musst du noch beschaffen und wo?

08 / Ergebnis der Beratung

Welches steuerliche Ergebnis hat die Beratung genannt und welcher Schritt ist noch nötig?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BMF-VERLUST\] Möglichkeiten zur Verlustverwertung](#)

Bundesministerium für Finanzen Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG-30\] EStG 1988 § 30 – Private Grundstücksveräußerungen](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0027-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.